RADA
MIASTA I GMINY
DOLSK

UCHWAŁA NR XXXIX/231/06 ODPIS

RADY MIASTA I GMINY DOLSK
z dnia 20 września 2006 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w DOLSKU dla obszaru działek o nr ewid.1054/2 i 1052

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717, ze zmianami[2)]) Rada Miasta i Gminy Dolsk uchwala co następuje.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Dolsku dla obszaru działek o nr ewid. 1054/2 i 1052.

2. Granice obszaru objętego uchwałą stanowią granice działek o numerach ewidencyjnych 1054/2 i 1052.

3. Obszar i zakres opracowania planu są zgodne z uchwałami Rady Miasta i Gminy Dolsk w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: Nr XXXII/183/2005 z dnia 30.11.2005 r., oraz z uchwałą Rady Miasta i Gminy Dolsk nr XXVIII/158/05. z dnia 17 maja 2005 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dolsk.

4. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:

1/ rysunku planu – w skali 1:1000 – stanowiącego załącznik nr 1;

2/ rozstrzygnięcia Rady Miasta i Gminy Dolsk dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 2;

3/ rozstrzygnięcia Rady Miasta i Gminy Dolsk o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2.1 Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta i Gminy Dolsk;
4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
6) przedsięwzięciach, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany lub o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r., w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko - Dz. U. Nr 257 z dnia 3 grudnia 2004 r.;
7) siedlisku przyrodniczym - należy przez to rozumieć obszar lądowy lub wodny, naturalny lub półnaturalny wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne, określony w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92,poz. 880 z 2004 r.). Dostosowanie rośliny do siedliska przyrodniczego oznacza zgodność z właściwymi dla niej wymaganiami w miejscu planowanego nasadzenia – podłoże gruntowe, stosunki wodne, nasłonecznienie, pochylenie terenu;
8) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wartość określającą minimalną odległość podaną w mb, w jakiej mogą się znajdować lica ścian lub narożników budynków. Określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznacza, że istnieje możliwość równoległego w stosunku do usytuowania na rysunku planu cofnięcia budynku w głąb działki;
10) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępna publicznie przestrzenną całość;
11) małej gastronomii- należy przez to rozumieć lokal gastronomiczny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, posiadającym najwyżej jeden lokal mieszkalny;
12) reklamie - należy przez to rozumieć wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
13) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m^2;
14) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;
15) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
16) dachu dwuspadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwległych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi

jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp. W przypadku zastosowania dachu dwuspadowego w bryle budynku pojawiają się trójkątne zamknięcia elewacji szczytowych,

17) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej cztery podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp. podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach.

§ 3.1. Zakres opracowania planu obejmuje następującą problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy:

1) określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętej planem;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Zakres opracowania nie obejmuje określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów z uwagi na nie występowanie wymienionych terenów i obiektów w obszarze opracowania. Ustala się, że nie występuje potrzeba określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1/ granica obszaru objętego planem,
2/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu,
3/ nieprzekraczalne linie zabudowy,
4/ sposób ustawienia kalenic dachowych budynków mieszkalnych,
5/ stanowiska archeologiczne.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1/ ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN - 4MN, na których przeznaczeniem podstawowym są budynki mieszkalne, wraz z budynkami gospodarczymi lub

garażami. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi typu krawiec, fryzjer, handel, mała gastronomia, usługi związane z wykonywaniem wolnego zawodu i zawodów artystycznych a także urządzenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej, obsługującej obszar opracowania. Usługi wymienione jako przeznaczenie dopuszczalne mogą być zlokalizowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, posiadającym najwyżej jeden lokal mieszkalny, przy czym nie mogą one zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Istniejącą zabudowę na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN, adaptuje się z możliwością modernizacji.

2/ ustala się tereny dróg dojazdowych wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2 KDW, 3KDW.

§ 6. Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1/ projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych. W tym celu należy respektować parametry i wskaźniki określone w § 10 a ponadto stosować lokalne detale, konwencjonalną kolorystykę i charakterystyczne rozwiązania materiałowe – jasne kolory tynków, znaczący udział drewna i kamienia naturalnego w płaszczyznach elewacji i ogrodzeń.

2/ w zagospodarowaniu działek należy stosować gatunki roślin, charakterystyczne dla danego siedliska przyrodniczego. Należy zadbać o jak największą różnorodność gatunków i właściwą kompozycję zieleni.

3/ elementy małej architektury i nawierzchnie stosować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1/ nakazuje się respektować wskaźniki określone w § 10;

2/ zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu;

3/ dla odprowadzenia wód opadowych ustala się rozwiązania indywidualne w postaci studni chłonnych lub odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań;

4/ energię dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw lub nośników ekologicznych;

5/ odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów;

6/ odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni w Dolsku. Do czasu zrealizowania systemu odprowadzenia ścieków dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe zlokalizowane na działkach, atestowane, opróżniane okresowo;

7/ wprowadzić zieleń ozdobną oraz zadrzewienia i zakrzewienia na granicy działek. Stosować rośliny z przewagą gatunków rodzimych, dostosowane do danego siedliska przyrodniczego;

8/ na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-4MN przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany ani do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;

9/ teren objęty urządzeniami melioracji szczegółowej. W pracach ziemnych uwzględnić przebieg sieci, wykonać prace zabezpieczające teren przed podtopieniami wodami drenarskimi. W przypadku uszkodzenia urządzeń melioracyjnych w trakcie prac ziemnych ustala się obowiązek udrożnienia i doprowadzenia do stanu pierwotnego.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: z uwagi na położenie obszaru opracowania w strefie występowania stanowisk archeologicznych inwestorzy są zobowiązani do zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad całością prac ziemnych a w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych zobowiązani są do zlecenia ratowniczych badań archeologicznych w celu sporządzenia ewidencji obiektów zabytkowych oraz skróconej dokumentacji naukowej tych partii obiektów, które następnie ulegną bezpowrotnemu zniszczeniu w trakcie prac budowlanych. Sposób realizacji ww. warunków konserwatorskich winien być ustalony z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.

§ 9. Określa się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1/ przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznej konsekwentnie przestrzegać zasad dotyczących miejsc i formy w rozmieszczeniu: tablic informacyjnych z nazwami ulic, miejsc dla ogłoszeń i plakatów;

2/ zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych;

3/ stosowanie reklam dopuszcza się wyłącznie na ogrodzeniach oraz wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy. Reklamy należy objąć określonymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki. Reklamy wolnostojące wzdłuż drogi KD należy umieszczać na standardowych stelażach przy zachowaniu jednolitej wysokości nie zagrażającej bezpieczeństwu na drogach;

4/ elementy zagospodarowania działek typu: bramy, forma grafiki numeracji domów, miejsca na odpady powinny być zbliżone w doborze materiałem i kolorystyką;

5/ ogrodzenia wyłącznie ażurowe. Słupki z cegły, drewna lub kamienia naturalnego, wypełnienie w formie elementów drewnianych lub metalowych. Zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych uniemożliwiających wgląd na działki;

6/ dla utrzymania ładu przestrzeni publicznej należy egzekwować od właścicieli wymogu porządku na terenie przyległym do nieruchomości oraz estetycznego wyglądu ścian, pokryć dachowych i ogrodzeń;

7/ w obrębie każdej działki należy wprowadzić zieleń przydomową w części frontowej oraz domową w postaci zielonych balkonów, werand, tarasów. Szczególnej dbałości wymaga zagospodarowanie obrzeży terenu – pomiędzy drogami publicznymi a zabudową mieszkaniową.

§ 10.1. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w odległości 15 m od krawędzi jezdni drogi gminnej KD – zgodnie z rysunkiem planu. Ponadto obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż dróg: dojazdowych 1KDW, 2KDW i 3KDW w odległości 6 m od granic frontowych działek;

2. Parametry zabudowy:
   1/ budynki mieszkalne jednorodzinne:
      a/ gabaryt pionowy: parter plus poddasze o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy nie przekraczające wysokości 13 m n.p.t.
      b/ dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30^{o} – 45^{o}. Dla dachów dwuspadowych obowiązuje wymóg ustawienia kalenic zgodnie z rysunkiem planu. Wymóg ten dotyczy dachów wielospadowych tylko w przypadku, kiedy kalenice posiadają długość powyżej 5 m,
      c/ pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów od szarego poprzez brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego,
      d/ jasne kolory tynków z dopuszczeniem stosowania drewna i kamienia w elewacjach,
   2/ budynki gospodarcze na terenach MN:
      a/ należy sytuować jako zblokowane z budynkiem sąsiada z dopuszczeniem usytuowania zgodnie z lit c,
      b/ dopuszcza się przesunięcie miejsca lokalizacji budynku gospodarczego lub garażowego w głąb działki wzdłuż tej samej bocznej granicy działki,
      c/ dopuszcza się zastosowanie zamiast budynków zespolonych na granicy bocznej działki, usytuowanie budynków gospodarczych lub garażowych jako wolnostojących w odległości co najmniej 1,5 m od granicy działki i zmianę ustawienia kalenicy dachu z równoległego w stosunku do frontu działki na prostopadłe w stosunku do frontu działki,
      d/ przyjęcie przez pierwszego z inwestorów realizujących budynek gospodarczy wersji usytuowania zgodnie z lit.c narzuca analogiczne rozwiązanie na działce sąsiedniej,
      e/ wysokość od poziomu terenu do okapu dachu maksymalnie 3 m,
      f/ maksymalna powierzchnia 60 m^2,
      g/ dach stromy nawiązujący do dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
      h/ dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego,
   3/ budynki przeznaczenia dopuszczalnego:
      a/ przeznaczenie dopuszczalne na terenach 1MN – 4MN może być zlokalizowane w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub może być dobudowane do niego od strony bocznej lub tylnej,
      b/ obowiązują warunki określone w ust. 4 pkt 1, lit. a, b, c, d przy czym dopuszcza się prostopadłe ustawienie kalenicy dachowej w stosunku do kalenicy budynku mieszkalnego.
3. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
   1/ maksymalny procent zabudowanej powierzchni działki na terenach MN - 25 %,
   2/ minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki na terenach MN - 55 %.

§ 11. Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:
1/ dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu podziałów na działki budowlane pod warunkiem że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości działek o więcej niż 10 %;
2. dopuszcza się łączenie działek;
3/ zakazuje się wtórnych podziałów działek;
4/ zasady wydzielenia terenu pod stację transformatorową przyjąć zgodnie z zapisem § 12 pkt. 4;

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1. Komunikacja:
   1) dla obsługi komunikacyjnej terenów ustala się układ drogowy który tworzą:
      a) istniejąca droga gminna KD,
      b) projektowane drogi dojazdowe wewnętrzne oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1/ istniejącą sieć wodociągową ułożoną równolegle do drogi gminnej KD doprowadzić poprzez przyłącza poszczególnych posesji;
   2/ woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania do celów sanitarnych i technologicznych. W przypadku braku warunków technicznych dopuszcza się inne równorzędne rozwiązanie.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni w Dolsku. Do czasu budowy kolektora sanitarnego odprowadzającego ścieki do oczyszczalni w Dolsku, dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na działkach, atestowanych, okresowo opróżnianych.
4. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie energii elektrycznej:
   1/ w planie wyznacza się teren o powierzchni 50,0 m^2 oznaczony symbolem E pod stacje transformatorową. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji na warunkach uzgodnionych z dostawcą energii i z właścicielami terenu. Teren działki przeznaczonej w planie pod trafostację może być przyłączony do terenów przyległych;
   2/ realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością ENEA S.A. na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi ENEA S.A. na wniosek zainteresowanych podmiotów.
5. Energię dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw lub nośników ekologicznych.
6. Ustala się, że w liniach rozgraniczających dróg należy prowadzić sieci infrastruktury technicznej. W przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizowanie elementów uzbrojenia na terenie działek pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej.
7. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 13. Do czasu zrealizowania określonego w planie zagospodarowania terenu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze bez prawa zabudowy.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 14. Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dolsk.

§ 16. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym nr 1 – rysunek planu stanowiącym integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 17. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Dolsk
Eugeniusz Mądry

Zgodność odpisu z oryginałem
p o ś w i a d c z a m
Dolsk, dnia 20.09.2006

Stefan
inspektor